



Seim Eiendomsutvikling AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/16696 - 20/66712

Saksbehandlar:
Kjartan Medaas
kjartan.medaas@alver.kommune.no

Dato:
22.10.2020

Løyve til deling av 6 bustadtomtar gbnr 172/66 Hopland

Administrativt vedtak: Saknr: 1125/20

Heimelshavar:
Søklar:
Søknadstype: Søknad om oppretting av 6 nye grunneigedomar.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av 6 nye grunneigedomar frå gbnr.172/66 som omsøkt, på følgjande vilkår:

- Tiltaka skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 20.10.2020, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
- Det må seinast ved gjennomføring av oppmålingsforretning liggja føre avtale som sikrar rett til veg, vatn og avløp for dei nye grunneigedomane. Avtalen skal tinglysast samstundes med oppretting av dei nye grunneigedomane i grunnboka, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksutgreiing

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppretting av ny 6 nye grunneigedomar for bustadbygging. Gjeld tomt nr.1, 3, 6, 7, 8 og 9. Storleiekne på tomtane er i plankartet oppgjeve til å vera: Tomt 1- 618m², tomt 3- 457m², tomt 6- 748m², tomt 7- 786m², tomt 8- 695m² og tomt 9- 610m². Det vert elles vist til søknad mottteken 07.10.2020 og supplert 20.10.2020.

Planstatus

Tomtane ligg i område omfatta av reguleringsplan for Nilshøyen, planid 1263-201107. Det er gjort vedtak om mindre endring av planen i vedtak sak 658/19 den 22.11.2019.

Tomtane ligg innanfor område BF1 og BF2, som er avsett til »boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse».

Omsøkte frådelingar er i samsvar med føremålet og elles vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan.

Dispensasjon

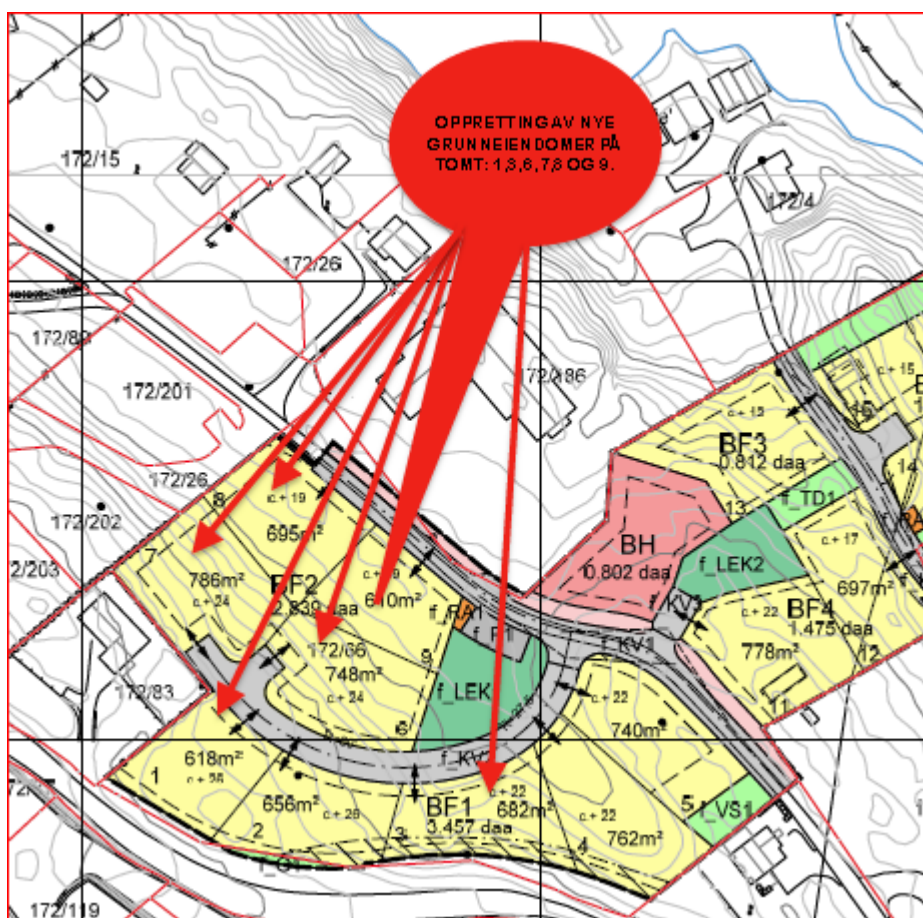
Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med regelverket.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan mottteken 20.10.2020.



Veg, vatn og avlaup

Eigedomane innafor planområdet skal knytast til offentlig VA-anlegg. Eigedomane må sikrast lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl.§§ 27-1 og 27-2 gjennom tinglyst rett.

Etablering av felles teknisk infrastruktur for området som er omfatta av det reguleringsplanen er gitt i sak 18/1688.

Avkjørsla til offentlig veg føl av godkjend reguleringsplan. Det ligg føre avkjørsleløyve datert 05.10.18, utstedt av Statens vegvesen. Eigedomane må sikrast lovleg tilkomst til offentlig veg via privat fellesveg gjennom tinglyst rett.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Naturmangfaldlova

Kommunen har sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering av søknaden

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering. Tomtane som vert søkt frådelt er små. 3 av tomtane, nr.1,3 og 9 er under minstekravet til areal for einebustadtomter sett i kommunedelplan for Lindås, punkt 3.1.1., på 650m². Men kommunedelplanen opnar i punkt 4.4 opp for at reguleringsplan for Nilshøyen skal gjelde uendra.

Omsøkt frådeling er i samsvar med godkjend reguleringsplan. Ein del av tomt nr. 3 ligg innanfor gul støyson langs fylkesvegen. Noko av arealet ligg innanfor byggegrensa mot fylkesvegen. Det vert vurdert at støysona i lita grad har innverknad på delingssøknaden og at eigedomen er eigna til bustadføre mål. Nødvendige tiltak i forhold til støy må vurderast ved oppføring av bustad på eigedomen jf. Punkt 7.7. i føresegnene til reguleringsplan for Nilshøyen.

Administrasjonen vurderer at omsøkte frådeling av tomt 1, 3, 6, 7, 8 og 9 til »boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse» er i samsvar med gjeldande arealføre mål og planen elles. Vi gjer merksam på at rekkefølgekrav i planen kan få betyding for bygging på eigedomen.

Konklusjon

Kommunen gjev løyve til oppretting av 6 nye grunneigedomar frå gbnr.172/66 som omsøkt.

Det må seinast ved gjennomføring av oppmålingsforretning liggja føre avtale som sikrar rett til veg, vatn og avløp for dei nye parsellane. Avtalen skal tinglysast samstundes som oppretting av dei nye grunneigedomane i grunnboka.

Aktuelt regelverk

- Deling av eigedom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.
- Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1.
- Frist for sakshandsaming, jf. pbl. § 21-7 jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 7-2.
- Krav om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.
- Søknad om tilkopling til offentleg vatn og avlaup, jf. . jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Tilkomst til offentleg veg via privat veg må vere sikra, jf. pbl. § 27-4.
- Deling må vere i samsvar med prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.
- Vilkåra for dispensasjon må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, men kommunen bør ikkje gi dispensasjon viss ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om søknaden.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen kan ikkje opprette eigedomar som ikkje er eigna til å bygge på, eller som er i strid med lov, forskrift, vedtekter eller plan, jf. pbl § 26-1.
- Delegerert administrativt mynde føl av kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.
- Du kan klage på vedtaket etter lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36.
- Vedtaket må klagast på før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, jf. fvl § 27b.
- Frist for oppmåling er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Kommunen og du kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkelloa § 35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut.

Oppmåling

Saka vert oversend avdeling for kart og oppmåling. Sakshandsamingsfristen der er 16 veker. Fristen vert forlenga med den tida som går med til tinglysing og eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år.

Med vennleg helsing
Alver kommune, plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Kjartan Medaas
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

DP Nilshøyen med piler

Mottakarar:

Seim Eiendomsutvikling AS

Nesbrekka 28

5912 SEIM